

der helbersdorfer

01/2007

Das Mitgliedermagazin der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG

AKTUELL

Die WCH auf Konsolidierungskurs

Jahresabschluss 2006

Vertreterwahl 2007

Modernisierung / Sanierung / Rückbau

Umzugsmanagement

Neuvermietung

Personalien

Sozialhelfer & Quartiersmanagement

Kindergartenpartnerschaft der WCH

SERVICE

Rechtsecke

MIETERTIPPS

Betriebskosten

NEUVERMIETUNG ERFOLG UND VISIONEN

DIE WCH AUF KONSOLIDIERUNGSKURS

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, sehr geehrte Genossenschafts- mitglieder und Interessenten,

Nach den turbulenten und wirtschaftlich schwierigen Zeiten der letzten Jahre befindet sich unsere Wohnungsbaugenossenschaft nun auf dem Wege der sukzessiven wirtschaftlichen Konsolidierung und agiert wieder selbstbewusst am Chemnitzer Wohnungsmarkt.

Der Konsolidierungskurs spiegelt sich auch im Ergebnis der auf den folgenden Seiten noch näher betrachteten Jahresabschlussprüfung des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. Dresden wieder und wurde bzw. wird maßgeblich durch Sie, liebe Genossenschaftsmitglieder und Mieter, mitgetragen.

Hierfür, sowie für das in uns gesetzte Vertrauen, möchten sich Aufsichtsrat, Vorstand und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WCH noch einmal herzlich bedanken.

Im Rahmen der Erschließung interner Ressourcen konnte unsere Genossenschaft bis zum heutigen Tag über betriebliche Umstrukturierungs- und Organisationsmaßnahmen in vielen Bereichen Synergie- und Kosteneinsparungseffekte generieren, welche perspektivisch dem Unternehmen und damit auch Ihnen zugute kommen werden.

Weiterhin wurden intensive Verhandlungen mit externen Vertragspartnern und Gläubigerbanken zur Optimierung



der Kosten und Aufwendungen bzw. zur Gewährung notwendiger Neukreditierungen im Unternehmen geführt.

Neben den betriebswirtschaftlichen Aspekten liegt einer der Hauptschwerpunkte unserer Tätigkeit auch in diesem Jahr wieder auf der Modernisierung und Sanierung von Wohnobjekten im definierten Kernbestand der Genossenschaft.

So konnte im Monat April die komplexe Modernisierungsmaßnahme am Wohnobjekt Friedrich-Hähnel-Str. 2-4 erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Leerstandsquoten sanken von weit über 30 % zu Beginn der Investitionsmaßnahme auf aktuell rund 2 % (incl. vorhandener Reservierungen).

Parallel erfolgt die Fertigstellung am Objekt Dr.-Salvador-Allende-Str. 186-192, wobei die kreative Gestaltung der Giebelfassade für diese Wohnanlage neue Akzente setzt.

Näheres zu den lfd. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie der in Planung stehenden Bauvorhaben für die Jahre 2008/09 erfahren Sie in dieser Ausgabe unter der Rubrik „Sanierung / Modernisierung“.

Nicht zuletzt gab es auch im Personalbereich sowie auf Vorstandsebene Veränderungen, welche dazu beitragen, das fachliche Know-how, den Service und die Führungsebene in unserer Genossenschaft weiter zu verbessern.

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder und Interessenten, wir wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen an dieser Stelle noch eine erholsame und erlebnisreiche Urlaubs- und Ferienzeit sowie persönliches Wohlergehen und die dazugehörige Portion Gesundheit.

Ihr Vorstand

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2006

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. Dresden bestätigte am 07.06.2007 im Prüfbericht, dass die Bilanz sowie die Gewinn- u. Verlustrechnung zum 31.12.2006 ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Genossenschaft entwickelt wurden und ebenso wie der Anhang nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Satzung, aufgestellt worden sind.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft umfassend und zutreffend dar. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind korrekt dargestellt.

Die Prüfungshandlungen des Verbandes haben ergeben, dass der

derzeit amtierende Vorstand und Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2006 sind, gemäß Satzung, im Rahmen der planmäßigen Vertreterversammlung im IV. Quartal 2007 noch zu beschließen.

Bilanz

Im betrachteten Geschäftsjahr 2006 wurde das Wahlrecht zur Wertaufholung im Anlagevermögen, auf Basis der vorhandenen stillen Reserven aus Umwidmungen von Wohnungsbeständen, vom Abrissbestand in den Kernbestand der Genossenschaft, in Abstimmung mit der WTS Sachsen, über rd. 23,1 Mio. EUR ausgeübt. Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft beläuft sich somit auf rund 135 Mio.

EUR bzw. dem 15-fachen der in 2006 erzielten Jahresnettokaltmiete.

Das Umlaufvermögen an Vorräten, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie liquiden Mitteln betrug zum Bilanzstichtag 12,5 Mio. EUR.

Die Konsolidierung der bilanziellen Eigenkapitalquote steht in diesem Zusammenhang, im Hinblick auf den noch anstehenden Investitions- und Kreditbedarf auf Basis der mittelfristigen Unternehmensplanung, im Vordergrund.

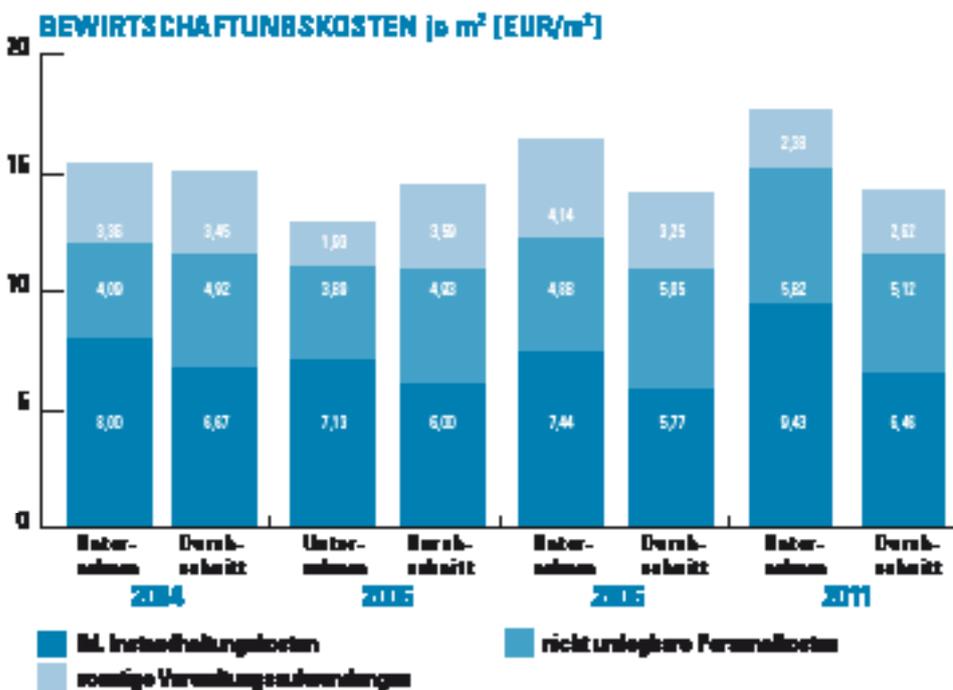
Dies führt aufgrund der Sonderfaktoren zum Ausweis eines einmaligen Jahresüberschusses in Höhe von rd. 20,9 Mio. EUR, welcher kompensiert um den noch bestehenden Verlustvortrag von rd. 2,2 Mio. EUR mit Beschluss der Vertreterversammlung eigenkapitalstärkend in die Ergebnisrücklagen eingebucht werden soll.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt damit per 31.12.2006 rd. 30 % ggü. 18,7 % im vorangegangenen Geschäftsjahr 2005.

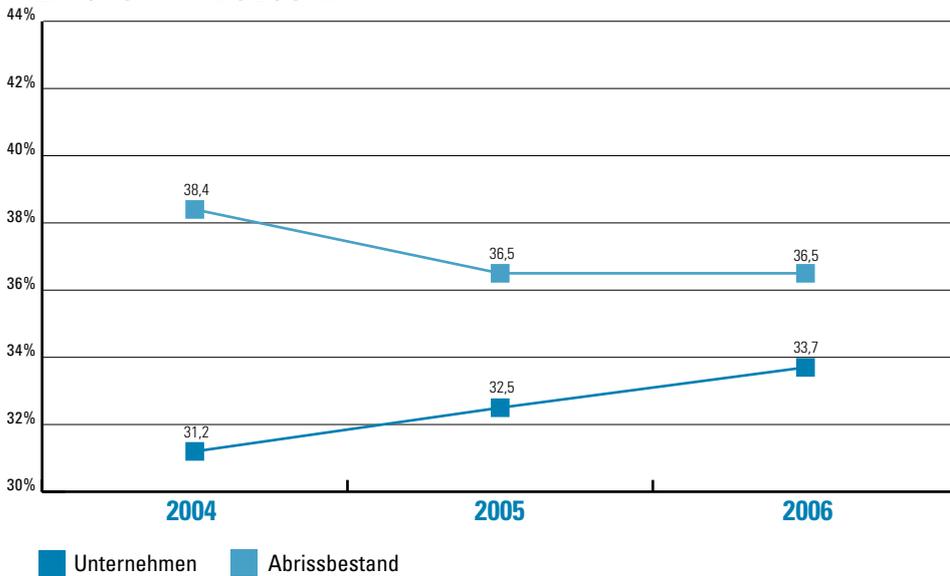
Weiterhin wird eine Annäherung der Handelsbilanz an die in der Steuerbilanz bereits vorhandenen und bilanzierten Werte als maximale Zuschreibungsgrenze vollzogen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen in unserer Genossenschaft zum Bilanzstichtag 31.12.2006 rund 15,9 Mio. EUR und sind damit ggü. dem Jahre 2005 mit TEUR 16,5 Mio. EUR rückläufig.



ZINSAUFWANDSQUOTE

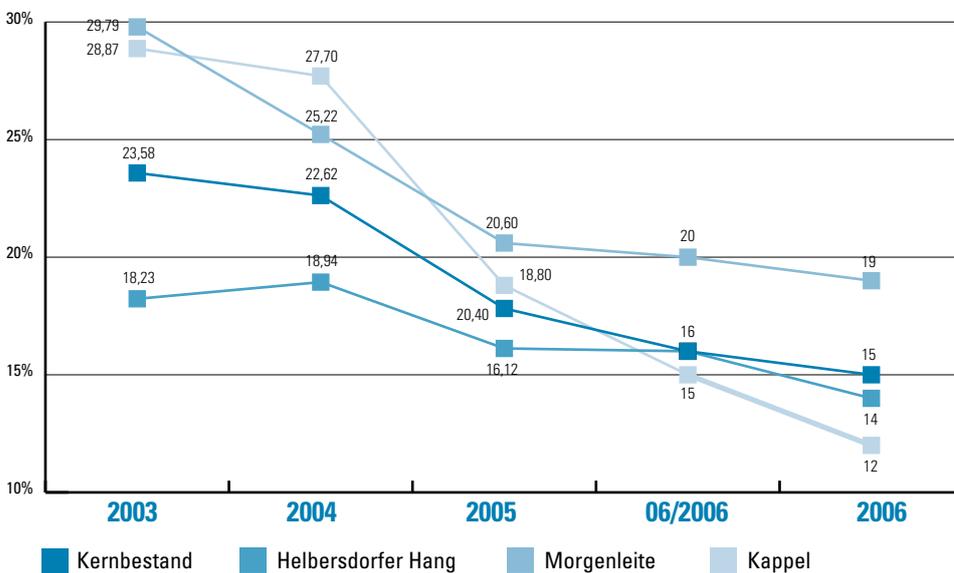


rund 7,44 EUR/ m² beansprucht. Dies bedeutet eine leichte Erhöhung ggü. dem Vorjahresniveau, wobei sich die gesamten Bewirtschaftungskosten auf rund 16,50 EUR/ m² belaufen.

Die Zinsaufwendungen für die Finanzierungsverpflichtungen der Genossenschaft erhöhten sich leicht aufgrund der notwendigen Neukreditierungen, resultierend aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand.

Insgesamt stellt sich die Kreditbelastung der Genossenschaft im Hinblick auf die bestehende Ertragskraft jedoch als immer noch zu hoch dar.

ENTWICKLUNG LEERSTANDSQUOTE IM KERNBESTAND



Die Zinsaufwandquote im Verhältnis zur Jahresnettokaltmiete stieg in unserer Genossenschaft gegenüber 2004 leicht mit 31,2 % auf 32,5 % in 2005 bzw. 33,7 % per 12/2006.

Vermietungssituation / Leerstands-entwicklung

Die Branche der Wohnungswirtschaft ist, auch am Regionalmarkt Chemnitz noch von einem deutlichen Überangebot an Wohn- und Gewerberäumen gekennzeichnet.

Dies resultiert primär aus der planmäßigen Realisierung weiterer Rückbaumaßnahmen gem. der verabschiedeten Unternehmenskonzeption und den daraus bedingten Freizügen aus Abrissobjekten mit entsprechenden Mieterumsetzungen im Rahmen des Umzugsmanagements.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 28,6 Mio. EUR beinhalten u.a. die o.g. Wertaufholungen im Anlagevermögen, Abrisszuschüsse für Wohnbauten und Erträge aus zusätzlicher Teilentlastung nach § 6a AHG.

Der Nettopersonalaufwand beträgt im

Geschäftsjahr 2006 - 289 EUR / Wohn- und Gewerbeinheit. Die leichte Erhöhung ggü. dem Vorjahr resultiert aus dem durch Abriss und Medientrennung verringerten, ansetzbaren Wohnungsbestand als Berechnungsgrundlage.

Mittelfristig wird in der Planung ab dem Jahr 2010 von einer weiteren Reduzierung des Personalbestandes auf Basis von rund 25 Mitarbeitern zzgl. Vorstand ausgegangen und damit die Anpassung an die veränderte Bestandsgröße vollzogen.

Für lfd. Instandhaltungsaufwendungen wurden im betrachteten Zeitraum 2006

Die Gegensteuerung erfolgt über die sukzessive Bestandsreduzierung gemäß dem beschlossenen Stadumbauprogramm durch alle beteiligten Unternehmen in den jeweils festgesetzten Größenordnungen. Dennoch wird es eine schwierige und langfristige Aufgabe, den sich selbst regulierenden Markt wieder herzustellen.

Wie bereits im Vorjahr tendenziell erkennbar, zeigt die konsequente Umsetzung der konzeptionellen Rückbaumaßnahmen und das damit einhergehende engagierte Umzugsmanagement für Bestandsmieter in der WCH eG deutlich positive Effekte in der Leerstandsentwicklung des Kernbestandes.

Die positive Entwicklung resultiert vor allem aus den im Rahmen des Umzugsmanagements frei gelenkten Mieterströmen innerhalb der Genossenschaft, aber auch den laufenden und engagierten Neuvermietungsaktivitäten.

Insgesamt konnten in 2006 92 neue externe Mieter vom Chemnitzer Wohnungsmarkt gewonnen werden.

Im Rahmen des Risikomanagements unserer Genossenschaft erfolgt die monatliche Erstellung einer Leerstandsübersicht sowie die entsprechende Analyse des Kern- und Abrissbestandes.

Bei signifikanten Veränderungen können so frühzeitig Vermietungsstrategien zur Neubelegung leerstehender Objekte im unmittelbaren Kernbestand unserer Genossenschaft erarbeitet werden.

Die Leerstandsentwicklung im Gesamtbestand der Genossenschaft sowie die aktuellen Leerstandsgründe im Unternehmen lassen sich vereinfacht wie folgt darstellen:

Mietentwicklung

Die lfd. Sollmieteinnahmen des Unternehmens werden planmäßig, entspre-

chend der Bestandsreduzierungen in den einzelnen Jahresscheiben, weiterhin sinken.

Die daraus resultierenden Effekte wurden in das bestehende Sanierungskonzept bzw. die Aktualisierungen eingearbeitet und sind wirtschaftlich darstellbar.

Aufgrund der Marktsituation sind die Möglichkeiten von allgemeinen Mietsteigerungen kurz- und mittelfristig stark begrenzt. Mieterhöhungen können nur im Zusammenhang mit komplexen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen sowie der qualitativ hochwertigen, aber auch kostenintensiven Herrichtung von Leerwohnungen durchgeführt werden.

In nachfolgendem Diagramm (Seite 6) wird die Entwicklung der durchschnittlichen Soll- und Jahresnettokaltnieten pro Monat in der Genossenschaft, in Relation zu Durchschnittswerten für vergleichbare Unternehmen im Freistaat Sachsen, aufgezeigt.

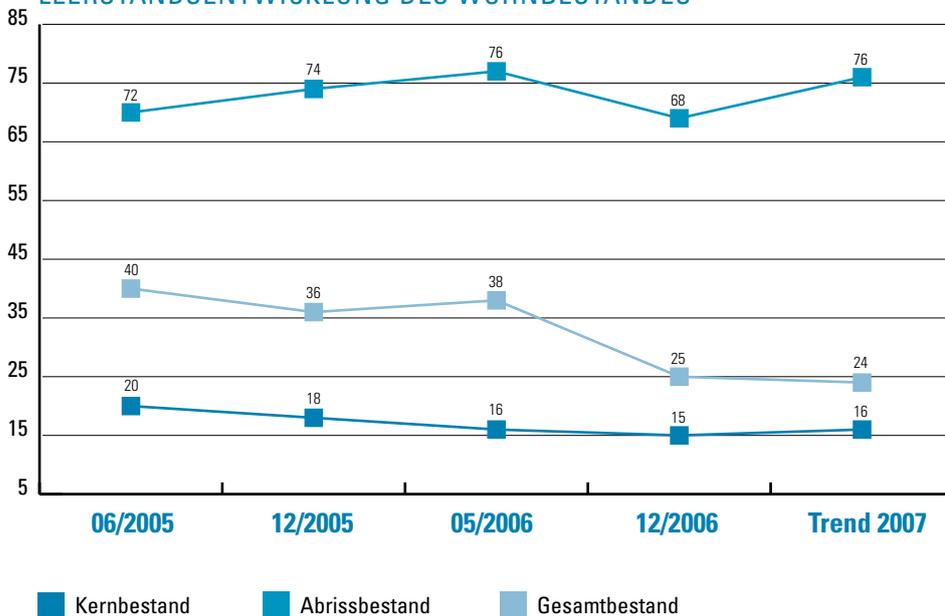
In der Prognose für das Jahr 2011 wird deutlich, dass die Differenzen zwischen Soll- und Nettokaltnieten aufgrund der, mittels Rückbaumaßnahmen und entsprechender Effekte verringerten Erlösschmälerungswerte, deutlich abnehmen.

Ausblick / Prognose

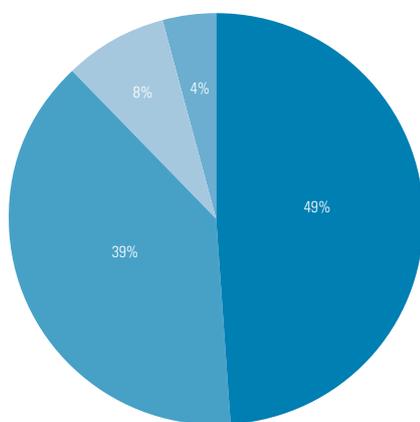
In den Folgejahren wird die lfd. interne und externe Anpassung der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG an die Erfordernisse des modernen Wohnungsmarktes auf dem Weg zu einem zeitgemäßen und serviceorientierten Dienstleistungsunternehmen der Wohnungswirtschaft Hauptaufgabe und erhobener Anspruch sein.

Die konzeptionelle Umsetzung der notwendigen Bestandsreduzierungen im Rahmen des Stadtumbauprogrammes

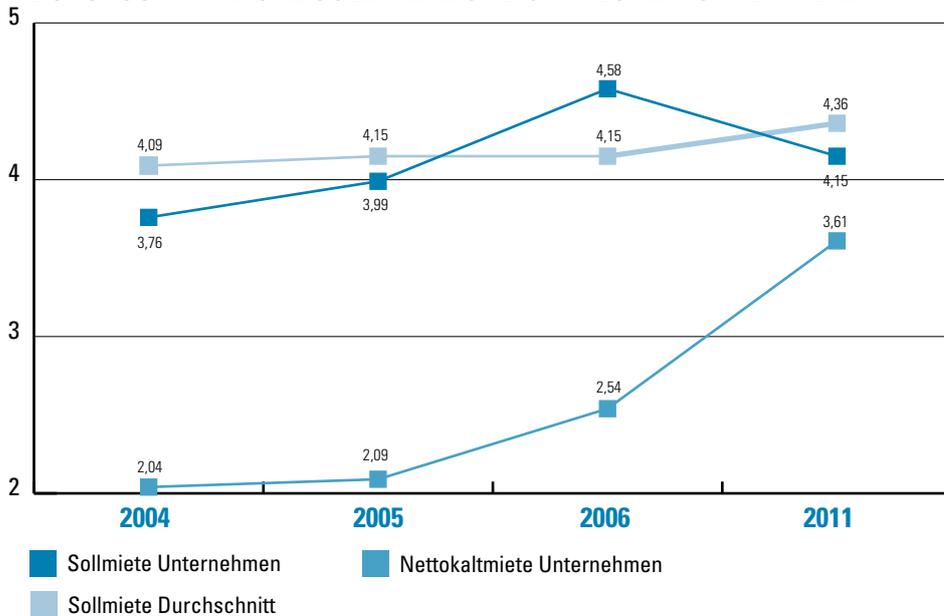
LEERSTANDSENTWICKLUNG DES WOHNBESTANDES



LEERSTANDSGRÜNDE



DURCHSCHNITTliche SOLLMIETE UND JAHRESNETTOKALTMIETE



bzw. Stadtentwicklungskonzeptes unter Beteiligung der übrigen im Stadtumbau organisierten Chemnitzer Wohnungsunternehmen und der Kommune bietet unter heutigen Aspekten die Chance

zu zeitgemäßen komplexen Veränderungen, bis hin zur Neugestaltung ganzer Wohnstandorte und -gebiete. Die geschaffenen Freiflächen werden auch künftigen Generationen Gestal-

tungsräume für Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne des genossenschaftlichen Wohngedankens geben.

Mit der im Jahre 2009 erreichten Bestandsgröße von rd. 4.100 Wohn- und Geschäftseinheiten einhergehend mit der angestrebten Leerstandsreduzierung, den Investitionsmaßnahmen sowie der lfd. und konsequenten Nutzung aller bestehenden Kostensynergien, nebst der erläuterten Optimierung der Organisationsstrukturen, wird die Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG ein konkurrenzfähiger und attraktiver Anbieter am Markt sein.

Die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen der Unternehmenskonzeption in den Jahren 2005 und 2006 bestätigen den eingeschlagenen Weg und Konsolidierungskurs unserer Genossenschaft.

VERTRETERWAHL 2007/ NEUE SATZUNG

WICHTIGER HINWEIS!

DEN NEUEN SATZUNGS-
ENTWURF FINDEN SIE
IM INTERNET UNTER
WWW.WCH-EG.DE

Sehr geehrte Mitglieder unserer Wohnungsbaugenossenschaft,

wie Sie der Vorstand bereits mit Schreiben vom 15.06.2007 unterrichtet, findet im Herbst diesen Jahres die Neuwahl der Vertreter unserer Genossenschaft statt.

Für die Aufstellung der zur Vertreterwahl erforderlichen Kandidatenliste gingen bisher aus allen Wahlbezirken Vorschläge ein.

Leider reichte die Anzahl der vorgeschlagenen Kandidaten bzw. der interessierten Genossenschaftsmitglieder noch nicht aus, um die in Satzung und Wahlordnung festgelegte Anzahl von

insgesamt 65 Vertretern, zzgl. jeweils einem Ersatzvertreter pro Wahlbezirk, sicherzustellen.

Wir bitten Sie daher noch einmal um Ihre Unterstützung zur Kandidatenfindung für dieses wichtige Amt, welches die direkte Möglichkeit eröffnet, sich aktiv in den positiven Konsolidierungs- u. Weiterentwicklungsprozess unserer Genossenschaft einzubinden.

Entsprechende Kandidatenvorschläge nimmt das Vorstandssekretariat fernmündlich unter Tel. 0371/2759-100 oder schriftlich gern entgegen.

Wir hoffen auf Ihre aktive Mitarbeit!



SANIERUNG / MODERNISIERUNG UND RÜCKBAU

Die Sanierungsarbeiten am Wohnobjekt Friedrich-Hähnel-Straße 2-4 wurden im April dieses Jahres mit der Wiederherstellung der Außenanlagen abgeschlossen. Zu Baubeginn im November 2006 trat eine Verzögerung im Bauablauf ein. Grund hierfür waren Lieferschwierigkeiten der Zuliefer-

industrie für die Fassadendämmung. Aufgrund des guten Wetters und der kontinuierlichen Arbeit der Baufirma konnte dieser Rückstand kompensiert werden. Die Fertigstellung erfolgte planmäßig. Dieses Wohngebäude wurde komplex saniert. Zusätzlich haben wir eine Erdgeschoßwohnung

für die Nutzung durch Mieter mit einer körperlichen Behinderung hergerichtet.

Das sehr anspruchsvolle Bauvorhaben – Sanierung eines 11-geschosigen Wohnblockes in der Dr.-Salvador-Allende-Str. 186–192 – wurde unter bewohnten Bedingungen und in Abhängigkeit von der Mittelbereitstellung in einzelnen Bauabschnitten realisiert.

Diese Variante der Gebäudesanierung geht leider mit einer verlängerten Bauzeit und damit verbunden, einer höheren Belastung der Bewohner einher.

Wir danken allen betroffenen Mietern an dieser Stelle für ihre Geduld und das kooperative Verhalten.

Das Ergebnis der Arbeit der Architekten, bauausführenden Unternehmen und unseren Mitarbeitern kann sich sehen lassen.





So stellt die Gestaltung der Gebäudehülle, insbesondere unsere Fassadenmalerei, einen Glanzpunkt am Tor zur Stadt dar.

Die Außenwirkung der WCH in der Gebietskulisse soll damit auf ein höheres Niveau gebracht und eine positive Werbewirkung erzielt werden.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wurden, die Gebäudehülle nach den neusten Wärmeschutzanforderungen ertüchtigt, zum Südring hin Schallschutzfenster eingebaut, die Versorgungsleitungen erneuert, die Treppenhäuser ansprechend neu gestaltet, die Leerwohnungen nach einem modernen Standard ausgebaut, die Bäder am Giebel zur Neefestraße durch Fenstereinbau stark aufgewertet (es entstehen richtige „kleine Wohlfühlbäder“) u.v.a.m.

Noch stehen einige Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss für die Vermietung zur Verfügung.

Bis auf wenige Restleistungen, hauptsächlich im Bereich der Außenanlagen, wurden die Arbeiten im Juli abgeschlossen

Im Juni 2007 begannen die Arbeiten zur Innensanierung der **Friedrich-Hähnel-Straße 11–25**. Zur Zeit erfolgt die Strangsanierung an den Häusern 11–25. Dort werden die Ver- und Entsorgungsleitungen komplett erneuert. Die jetzt noch teilweise in diesem Gebäude vorhandenen Boiler werden ausgebaut, so dass die Warmwasserversorgung dann zentral erfolgen kann. Die Warmwasserbereitung erfolgt blockweise und wird über Fernwärme bereit. Alle Wohnungen erhalten außerdem neue Elektrozuleitungen und Sicherungskästen. Nicht sanierte Bäder werden nach Standard der Genossenschaft erneuert, einschließlich Fliesenlegerarbeiten und Austausch der Sanitärgegenstände.

Umfangreiche Bauarbeiten begannen auch in der **Bruno-Granz-Straße 42–54**. Sie haben hier am 04.06.07 begonnen und werden aller Voraussicht am 30.11.2007 abgeschlossen sein. Alle 267 Wohnungen sind nach Abschluss der Maßnahme mit einer Loggia ausgestattet. In den bewohnten Wohnungen führen wir aus:

- die Erneuerungen der Warmwasser- und Kaltwasserverteilung im Versorgungsschacht,
- die Installation/Erneuerung zusätzlicher Armaturen und diverser Sanitäreinrichtungen, diverse Verlegearbeiten von Wand- und Fußbodenfliesen im Bad sowie Anbringen eines Fliesenspiegels in der Küche,
- die Neuinstallation der Elt-Anlage an der Schachtwand in Bad und Küche,

- die Erneuerung der Zimmertüren mit Umfassungszargen und Drückergarnitur.

Durch die Maßnahmen in den o. g. Objekten werden alle Wohnungen aufgewertet und in einen zeitgemäßen und modernen Standard versetzt. Des Weiteren entspricht die WCH mit diesen Umbaumaßnahmen den Wünschen unserer Interessenten nach Wohnraum mit großzügigen Loggien und herrlichem Blick über die gesamte Stadt.

In allen Leer-Wohnungen findet eine Komplettinstandsetzung statt. Somit kann auch an diesem Standort sehr zeitnah ein neues zu Hause gefunden werden. Zahlreiche Abrissmieter der Johann-Richter-Straße haben bereits die Möglichkeit genutzt, sich eine neue Wohnung in der Bruno-Granz-Straße reservieren zu lassen.

In Kernbestandsobjekten können wir kurz nach der erfolgten Fertigstellung durchgängig erfreuliche Belegungen von bis zu 99% ausweisen. Dieser Erfolg gibt uns Grund zur Annahme, dass sich all unsere Planungen und Überlegungen für unsere Mitglieder und Mieter der Wohnungsbaugenossenschaft aber auch für viele Neumitglieder des Wohnungsmarktes bewährt hat.

Im Rahmen der am 22.05.2007 stattgefundenen Vertreterversammlung informieren wir über die folgende Aktualisierung unserer Unternehmenskonzeption.

Ausblick Modernisierungsmaßnahmen der Jahre 2007-2009

Gemäß den gefassten Vorstandsbeschlüssen 04- und 06/2007 zum Modernisierungs- und Investitionsplan sowie zur Wirtschafts- und Finanzplanung sind in den Jahresscheiben 2007 bis 2009 Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen, vorbehaltlich der jeweiligen finanziellen Begleitung durch die betreffenden Kreditinstitute, an

den nachfolgend benannten Objekten zur Realisierung vorgesehen.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind Bestandteil des Sanierungskonzeptes und der in 03/2007 erfolgten Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen zum Konzept nebst entsprechender Fortschreibungen.

Jahresscheibe 2007 / 08 - Modernisierung der Objekte:

- Dr.-Salvador-Allende-Str. 186 -192 (Maßnahmen beendet)
- Friedrich-Hähnel-Str. 2-4 (Maßnahmen beendet)
- Friedrich-Hähnel-Str. 11-25 (Finanzierungszusage erteilt)
- Bruno-Granz-Str. 42-54 / 70a (Finanzierungszusage erteilt)
- Wenzel-Verner-Str. 59-77 (Umwidmungsobjekte aus Abrissbestand)

Jahresscheibe 2008 / 09 - Modernisierung der Objekte (vorbehaltlich der Kreditierung durch die Gläubigerbanken):

- Bruno-Granz-Str. 8-22
- Dr.-Salvador-Allende-Str. 12-20 und 22-30
- Carl-Bobach-Str. 2-8
- Wenzel-Verner-Str. 32-40 und 52-60 (punktuelle Balkonbauten)

Das gesamte Investitionsvolumen liegt hier nach vorläufigem Planansatz bei rund 12 Mio. EUR.

Weitere Sanierungsumfänge können wir erst zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff nehmen.

Aktueller Rückbau

Wer aufmerksam durch das Gebiet „Am Alten Flughafen“ geht, kann feststellen, dass die Fläche des ehemaligen Wohngebäudes Dr.-Salvador-Allende-Str. 206-216 begrünt ist. Ebenfalls, in absehbarer Zeit, wird es auch dort grünen, wo noch vor kurzem die „Elfgeschosser“ Dr.-Salvador-Allende-Str. 168-178 standen.

„Eine völlig neue und interessante Situation in der Betrachtung“ kommentiert ein Ehepaar aus der anliegenden „neuen“ Dr.-Salvador-Allende-Straße 188, welches mit großem Interesse die Abbrucharbeiten verfolgt. „Wir sind von den Angeboten und Möglichkeiten mehr als überrascht und fühlen uns richtig wohl, sind sehr zufrieden und freuen uns in unserer neuen Wohnung ein bißchen Geschichte mit gelebt zu haben...“

Für die Anwohner war die Zeit des Abbruches mit Lärmbelästigungen verbunden, jedoch ist dies mit einer Großzügigkeit von Grünflächen und damit einem neuen Wohnumfeld weit vom Chemnitzer Zentrum aufgewogen worden.

Im Wohngebiet „Helbersdorf Hang“ werden auch dieses Jahr gezielt nicht nachgefragte Wohnungen zurückgebaut. So ist bereits der 9-geschossige Wohnblock Wenzel-Verner-Str. 84-90 abgebrochen. Auch hier wurde ein kontrollierter Abbruch durchgeführt. Jetzt ist noch der Bauschutt abzufahren. Auch die einige Meter entfernten Wohnungen Friedrich-Hähnel-Str. 50-68 sind vom Wohnungsmarkt genommen.

Hier sind Planierungsarbeiten und die Rasenansaat bereits abgeschlossen.

In der Eigentumswohnanlage Paul-Bertz-Str. 47-53 und 87-93 ist der Abbruch im vollen Gange. Hier handelte es sich um Wohnungen des Typs IV 73. Diese Wohnungen wurden auf Grund fehlender Loggien nicht bzw. schwer von Wohnungssuchenden angenommen. Somit hat auch dieses Jahr unsere Wohnungsbaugenossenschaft einen wesentlichen Anteil zur Konsolidierung und Stabilisierung des Chemnitzer Wohnungsmarktes beigetragen und 673 Wohneinheiten vom Markt genommen.

Leider kann trotz intensiver Bemühungen Staub bzw. Lärm nicht immer vermieden werden. Es müssen kurzzeitig Straßen für den Verkehr gesperrt werden und Fußgänger teilweise weitere Wege zurücklegen. Diese Maßnahmen dienen aber nur dazu, um eine möglichst große Sicherheit im Umfeld der Baustellen zu gewährleisten.

Wir bedanken uns an dieser Stelle für Ihre Geduld bei diesen städtebaulichen Maßnahmen.



UMZUGSMANAGEMENT

Nachdem die Abrissobjekte 2007 fristgerecht zum 31.12.06 freigezogen werden konnten, ist der Freizug für die Rückbaumaßnahmen 2008/09 im vollen Gange. Er umfasst folgende Objekte:

Johann-Richter-Straße 9-27
Wenzel-Verner-Straße 12-20
Wenzel-Verner-Straße 39-57
Wenzel-Verner-Straße 79-101

In den 11 Wirtschaftseinheiten sind innerhalb der Freizugsphase 220 Wohnungen freizuziehen und die betroffenen Mieter mit individuellem Ersatzwohnraum zu versorgen. Durch

das kooperative Zusammenwirken mit unseren Abrissmietern konnten bis Juli 2007 ca. 52% (davon im Bereich der Johann-Richter-Straße ca. 72%) aller notwendigen Freizugsgespräche geführt und die daraus resultierenden Vereinbarungen abgeschlossen werden.

Wenn wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf einen sehr erfolgreichen Freizug zurückblicken können, so ist das Ausdruck für eine sehr vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle der Genos-

senschaft und der überwiegenden Mehrzahl der betroffenen Mieter, wofür wir uns an dieser Stelle recht herzlich bedanken.

Bedanken möchten wir uns auch bei den Mietern, die sich sehr frühzeitig für Ersatzwohnraum in einem der Sanierungsobjekte 2007 entschieden haben. Wir appellieren an dieser Stelle an diejenigen Mieter, mit denen uns aus verschiedensten Gründen noch keine Kontaktaufnahme gelungen ist, sich mit uns über unsere Vermietungshotline 0371/ 2759-145 in Verbindung zu setzen.



NEUVERMIETUNG ERFOLG UND VISIONEN

Viele Mieter, die unserer Wohnungsbaugenossenschaft seit vielen Jahren die Treue halten, sprechen uns immer wieder an, weshalb und warum für ein neues Mitglied, bzw. einen neuen Mieter eine Wohnung seiner Wahl komplett neu hergerichtet wird.

Diese Frage ist sicherlich berechtigt. Deshalb haben wir uns bereits vor einiger Zeit entschlossen, auch unsere Bestandswohnungen im Rahmen komplexer Modernisierungsmaßnahmen zu sanieren. An erster Stelle sind hier unsere Großbaustellen in der Dr.-Salvador-Allende Straße 186–192, sowie die Wohnanlage Bruno-Granz-Straße 42–54 zu nennen.

Das wichtigste Ziel der umfassenden Sanierung ist eine deutlich spürbare Verbesserung der Wohnqualität, die allen Bewohnern des Objektes zu Gute kommen soll.

Zu erwähnen ist, dass noch einige großzügige Zweiraumwohnungen (allein die Küche hat ca. 12 m²) auf einen neuen Mieter warten. Die Ausstattung ist aus unserer Sicht wirklich überzeugend, und eine Besichtigung lohnt sich!

Nachdem die Mietergespräche in der Wohnanlage Bruno-Granz-Str. 42–54 weitgehend abgeschlossen sind, können wir Ihnen den Start der Arbeiten am Objekt mitteilen. Auch bei diesem Projekt geht es in erster Linie um die Erhöhung der Wohnqualität, gerade für unsere Bestandsmieter. Neue Innentüren, der vollständige Ausbau der Bäder mit komplett neuer Sanitärausstattung sowie ein umfassender Rückbau beste-



hender Vierraumwohnungen in sehr gefragte Dreiraumvarianten werden diese Wohnanlage sehr umfangreich an die modernen Anforderungen des Mietwohnungsmarktes heranführen und somit das ganz persönliche Wohlbefinden unserer Mieter sichern. Diverse Grundrissänderungen in den Wohnungen am Strang rechts in den Häusern 50 und 52 mit zusätzlicher Bereitstellung von Abstellräumen auf der Etage bieten ebenfalls neue Wohnideen für SIE ...

Um mit einem breit gefächerten Angebot am Chemnitzer Wohnungsmarkt konkurrenzfähig zu sein, bieten wir in einer Wohnanlage Ein-, Drei- und Vierraumwohnungen. Gleichzeitig wollen wir darauf hinweisen, dass die bereits auf den Spielplätzen der Wohnanlage spielenden Kinder sicherlich gern neue Freunde begrüßen würden, die in den wenigen, noch zur Verfügung stehenden Vierraumwohnungen in der Bruno-Granz-Str. 54 mit ihren Eltern ein neues zu Hause finden können.

Für Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Unsere Wohnanlage Friedrich-Hähnel-Str. 2–4 wurde vom Chemnitzer Mietwohnungsmarkt sehr gut angenommen. Wir können an dieser Stelle mitteilen, dass aktuell lediglich noch zwei der voll sanierten Dreiraumwohnungen für neue Mieter zur Verfügung stehen.

Abschließend ist zu bemerken, dass durch die weiter geplanten Sanierungen - zu nennen sind hier die Wohnanlagen Wenzel-Verner-Str. 59–77, sowie die aktuell in Arbeit befindliche Anlage in der Friedrich-Hähnel-Str. 11–25 - die Wohnverhältnisse für noch mehr Mieter weiter verbessert werden. Durch den Einbau von neuen Steigleitungen wird die Warmwasseraufbereitung zukünftig zentral erfolgen. Wir erhoffen uns hierdurch eine Einsparung der Aufbereitungskosten für das Warmwasser.



durch den Stadtumbau stark betroffenen Wohngebiete durch gezielte Sanierungsmaßnahmen einer deutlichen Aufwertung zu unterziehen.

Durch die gelungene Verbindung von den guten infrastrukturellen Gegebenheiten, der unmittelbaren Nähe zum Stadtpark, den ausgedehnten Grünflächen in unseren Wohnlagen, sowie unseren gezielten Sanierungsmaßnahmen erhöhte sich spürbar die vorhandene Wohn- und Lebensqualität.

Das Vermietungsteam der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG um den Teamleiter, Herrn Ronny Otto steht Ihnen von Mo.-Fr. unter der Vermietungshotline 0371/2759-145 von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr zur Verfügung. Überzeugen Sie sich von unserem Service.



Bruno-Granz Str. 52-70, 3-Raumwohnung mit ca. 70 qm

Aktuelle Wohnungsangebote, Preise und Lagen sowie alle Informationen zu unseren geplanten Schautagen finden Sie auch rund um die Uhr im Internet unter www.wch-eg.de. Viel Spaß beim Surfen ...

Warum bekommt der Neumieter nun seine Wohnung komplett hergerichtet? Jede Vermietung einer Wohnung aus unserem Bestand an einen neuen Mieter wirkt sich natürlich positiv auf die wirtschaftliche Situation unserer WCH aus. Dadurch wird die Ertragsseite gestärkt, eine deutlich bessere Instandhaltung der Wohnanlagen wird damit sichergestellt und weiterhin die langfristige „wirtschaftliche Stabilität“ unserer Genossenschaft gewährleistet. Somit sind wir in der Lage, preiswerten, sozial verträglichen Wohnraum zu erhalten.

Außerdem stellt sich gerade für junge Menschen die Frage: Welche Wohnung, in welchem Ausstattungsgrad erhalte ich für welchen Preis? Welche Nebenleistungen wie Kaution, Anteile o.ä. sind zu zahlen?

Das Angebot einer guten Ausstattung ist bei diesen Überlegungen sicherlich ein wichtiges Argument und spricht in diesem Zusammenhang eindeutig für die neue Wohnung bei der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG. Darüber hinaus sind wir als Großvermieter in der Lage, die



Neues Zuhause am Alten Flughafen

Im Wohngebiet **Alter Flughafen** im schönen Chemnitzer Süden befindet sich das Mehrfamilienhaus Dr.-Salvador-Allende-Str. 186 -192. Das Objekt wird aktuell einer hochwertigen Vollsanierung unterzogen, bei der die Ausstattung der Wohnungen komplett auf den heutigen Wohnstandard gebracht werden. Türen mit Umfassungszargen, große Lichtausschnitte, raumhoch gefliestes Bad und viele andere Extras machen diese Wohnungen zum echten „**Wohnerlebnis**“. Die Küche - selbstverständlich mit Fenster - das schön geschnittene Wohnzimmer mit Sonnenbalkon und das geräumige Schlafzimmer bieten auf ca. 70 m² Wohnfläche ein unverwechselbares Wohlfühlambiente.

Vermietungshotline: 0371-2759145



- z. B.
- 11. WG-mitte
- Bad mit Wanne, raumhoch gefliest
- PVC-Bodenbelag in Laminatoptik
- bezugsfertig
- Abstellraum auf der Etage

ca. 70 m²
343,00 €
 zzgl. NK

PERSONALIEN



Unter dieser Rubrik möchten wir Sie über die aktuelle Personalsituation in unserer Genossenschaft sowie über die Personalveränderungen der letzten Monate informieren.

Die lfd. Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sowie der wachsende Konkurrenzdruck, auch im Bereich der Wohnungsunternehmen am Standort Chemnitz, bedingen eine sukzessive marktorientierte Anpassung der Personal- und Organisationsstrukturen an die aktuellen Gegebenheiten und Anforderungen der modernen Wohnungswirtschaft.

Im Geschäftsjahr 2006 wurden im Unternehmen durchschnittlich 27 Arbeitnehmer und 2 Vorstandsmitglieder in Vollarbeitszeit beschäftigt. Im aktuellen Jahr 2007 erfolgte eine punktuelle Verstärkung unseres Arbeiterteams in den Bereichen Technik und Wohnungswirtschaft.

Die Nettopersonalaufwandsquote im Unternehmen liegt zum 31.12.2006 bei rund 289 / VE und damit in einem durchaus branchenüblichen und moderaten Bereich.

Die individuelle Qualifikation und fachbezogene Weiterbildung des Personalbestandes, auf dem Weg zu einem modernen serviceorientierten Dienstleistungsunternehmen der Wohnungswirtschaft, wird künftig verstärkt in den Vordergrund rücken.

Was hat sich verändert?

Auf Grundlage der entsprechenden Beschlüsse des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG ist Herr Hubert Wüstner per 01.03.2007 in den Vorstand unserer Genossenschaft berufen worden.

Herr Wüstner (geb. am 03.03.1950) verstärkt die Geschäftsführungsebene der Genossenschaft als Vorstandsmitglied Technik/Wohnungswirtschaft mit dem notwendigen ingenieurtechnischen und baufachlichen Know-how. Er war als Dipl. Bauingenieur in leitender Position bei namenhaften deutschen Bauunternehmen tätig und verfügt über langjährige und einschlägige Branchenkenntnisse in allen Formen des Wohn- und Gewerbebaus.

Zum 28.02.2007 lief parallel die Bestellung von Herrn Klaus-Dieter Lemke als Vorstandsmitglied Technik/Wohnungswirtschaft in unserer Genossenschaft aus. Es erfolgte keine erneute Bestellung durch den Aufsichtsrat. Wir möchten Herrn Lemke an dieser Stelle für die in den vergangenen Jahren geleistete

Arbeit danken und wünschen ihm für seine persönliche Zukunft alles Gute.

Die Leitung des juristischen Bereiches unserer Genossenschaft übernahm per 01.03.2007 Herr Michael Schlicke (geb. am 09.11.1970) als Vertragsmanager.

Herr Schlicke war als erfolgreicher Anwalt in der Rechtsanwaltskanzlei Strunz-Alter in Chemnitz tätig und ist u.a. auf Grundstücks-, Miet- und Pachtrecht spezialisiert. Mit dem Beginn der Tätigkeit von Herrn Schlicke konnten wir einen wichtigen Schritt in Richtung der eigenständigen Wahrnehmung rechtlicher Interessen ohne die Inanspruchnahme von externen Juristen bzw. Rechtsberatern tun.

Die wichtige personelle Verstärkung des Bereiches Vermietung/Marketing gewährleistet seit 02.01.2007 in unserem Hause erfolgreich Herr Michael Raps (geb. am 06.06.1977).

Herr Raps arbeitete als Sparkassen- und Immobilienfachwirt langjährig im Immobiliencenter einer regional ansässigen Sparkasse und bewältigte hier alle anspruchsvollen Aufgaben des Vermietungsgeschäftes und des Immobilienvertriebes.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle unserer langjährigen Mitarbeiterin Frau Beate Höfer, welche nach 30-jähriger Betriebszugehörigkeit unsere Genossenschaft zum 31.08.2007 verlässt und in den wohlverdienten Ruhestand eintritt.

Wir danken Frau Höfer für die im Bereich Wohnungswirtschaft/Vermietung zurückliegend geleistete Arbeit und wünschen ihr persönliches Glück und Wohlergehen.



SOZIALHELFER IN WOHNGEBIETEN & QUARTIERSMANAGEMENT

In Sachsen gibt es rund 250 Wohnungsgenossenschaften mit insgesamt 300.000 Wohnungen. In verschiedenen Genossenschaften werden bald ausgebildete Sozialhelfer tätig sein.

„Was wir machen, ist oft psychologische Schwerstarbeit“, so definiert das Mitglied des Vorstandes der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG Herr Kunze die tägliche Arbeit seiner Mitarbeiter, „denn die Zeiten, in denen es in der Genossenschaft nur darum ging, Wohnungen zu vergeben, sind eben vorbei“. Immer häufiger gäbe es unter den Mietern Menschen, die Probleme mit Schulden, Krankheiten oder altersbedingte Schwierigkeiten hätten. Um den rund 6.000 Bewohnern künftig noch stärker mit Rat und Tat zur Seite zu stehen beteiligt sich die WCH - als erste Chemnitzer Genossenschaft - seit April 2007 an dieser bundesweit einmaligen Weiterbildung.

„Sie werden bei ihrer künftigen Arbeit nicht nur Freude, sondern auch Streit und Leid erleben“, erfährt der teilnehmende Mitarbeiter der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG, Herr Ebersbach, gleich am ersten Tag seiner berufsbe-

gleitenden Ausbildung zum „Sozialhelfer in Wohnquartieren“.

Er und weitere 16 Mitarbeiter sächsischer Wohnungsgenossenschaften werden bundesweit die ersten mit dieser Qualifizierung sein. Sie werden von erfahrenen Trainern und Psychologen in der sozialen Beratung, Betreuung und Begleitung geschult. Auf dem Unterrichtsplan stehen neben Dingen wie Konflikt- und Kommunikationstraining, Psychologie auch die Mietschuldenberatung oder die beratende Unterstützung bei den schwierigen Behördengängen, denn in der Regel sind die Lehrgangsteilnehmer wohnungswirtschaftlich ausgebildet und nicht als Helfer für soziale Probleme.

Die Sozialhelfer sollen das Leben im Kiez organisieren und für den sozialen Frieden sorgen, umschreibt Dr. Axel Viehweger, Direktor des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, die künftigen Aufgaben der Lehrgangsteilnehmer. Diese umfassen die Organisation gemeinsamer Geburtstagsfeiern, die Gründung von Nachbarschaftsvereinen bis hin zum Aufbau funktionierender Netzwerke aus Pflegedienst, Ärzten, karitativen

Einrichtungen und der jeweiligen Genossenschaft. „Im Prinzip geht es darum, dass die Genossenschaftler in einem Umfeld leben können, das geprägt ist von Nachbarschaftshilfe und sozialen Kontakten“, ergänzt Projektleiterin Sabine Thielemann. Dass sich die Genossenschaften mit dem Einsatz von Sozialhelfern beschäftigen, hat mehrere Gründe. Einer davon – der vielleicht gewichtigste – ist die Altersstruktur. „Das Durchschnittsalter der Mitglieder liegt bei 60 Jahren“ sagt Dr. Viehweger, „und diese jungen Alten` haben noch gut 20, 30 Jahre vor sich. Aus unseren Umfragen wissen wir, dass die meisten im Pflegefall nicht in ein Heim wollen. Also müssen die Genossenschaften viel dafür tun, dass ihre Mitglieder möglichst lange selbstbestimmend in ihren vier Wänden leben können mit Nachbarn, die für einander da sind.“

Ein Jahr lang werden die künftigen Sozialhelfer jetzt auf dieses Ziel hinarbeiten.

Zwei Quartiersmanagerinnen sind für Sie im Fritz-Heckert-Gebiet tätig

- Das Quartiersmanagement im Fritz-Heckert-Gebiet bezieht sich räumlich auf das Fördergebiet „Stadtumbau I“

und wird aus dem Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ finanziert.

- Der sehr große Bereich im Fritz-Heckert-Gebiet wurde zweigeteilt. Für den Bereich Hutholz, Markersdorf und Morgenleite wurde die SSA - Sächsische Sozialakademie gGmbH im Verbund mit der AWO KV Chemnitz und Umgebung e. V. beauftragt, das Quartiersmanagement durchzuführen, für den Bereich Kappel und Helbersdorf ist der Verein zur beruflichen Förderung von Frauen in Sachsen e.V. (VbFF-Sachsen) zuständig.
- Die Betreuung städtebaulicher Schwerpunkte mit aktiver Beteiligung

der Bewohner ist eine der Hauptaufgaben der Quartiersmanagerinnen. Solche Handlungsfelder sind beispielsweise der Boulevard am Ikarus-Am Flughafen, die durch Rückbau entstandene Freifläche an der Dr.-Salvador-Allende-Straße oder auch der Fußgängerboulevard Faleska-Meinig-Straße gegen über dem Vita-Center.

- Die Quartiersmanagerinnen stellen somit eine organisierende, moderierende und vernetzende Stelle zwischen Bewohnern, Ämtern, Vermietern, Vereinen und Einrichtungen sowie Gewerbetreibenden dar und sind Ansprechpartnerinnen u.a. für die Bereiche Stadtumbau, Flächennachnutzung und Bürgerbeteiligung.

Kontakt & Sprechzeiten

Kappel/ Helbersdorf

Frau Gabriele Meinel,
Stadtteilbüro Str. Usti nad Labem 95,
Tel.: 0371 3342482,
E-Mail:
meinel.chemnitz@vbff-sachsen.de

Markersdorf/ Morgenleite/ Hutholz

Frau Peggy Haubner,
im „Nachbarschaftszentrum Hutholz“
(NBZ), Walter-Ranft-Str. 72a,
Tel.: 0371/4005773,
E-Mail:
Quartiersmanagerin.Haubner@gmail.com

KINDERGARTENPARTNERSCHAFT DER WCH

Frühjahrsputz im Kindergarten Schmetterling Beim jährlichen Frühjahrsputz im „Kinderhaus Schmetterling“ in Chemnitz Helbersdorf meinte es nicht nur die Sonne gut mit den Kleinen - ca. 80 Eltern, Großeltern und Freunde verhalfen den großzügigen Außenanlagen zu neuem Glanz.

Nicht nur die Landschaftsgärtner der Firma Gegenbauer, auch alle Muttis, Vatis, Helfer und die Kinder packten kräftig zu. Ein besonderer Höhepunkt war die Gründung einer Partnerschaft zwischen dem Kindergarten und der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG.

Als Zeichen für eine gute und wachsende Zusammenarbeit wurde ein neuer Baum gepflanzt. Die gemeinsame Verantwortung für die



Jüngsten liegt allen am Herzen. „Die Kinder sollen in gesunder Umgebung aufwachsen und groß werden wie der Baum“ so Frau Pahlitzsch vom „Kinderhaus Schmetterling“.

Matthias Kunze, Vorstandsmitglied der WCH eG, versicherte im Rahmen der Partnerschaft ein vielfältiges Engagement der WCH eG. Als größter Vermieter im Wohngebiet sieht sich die Genossenschaft in einer besonderen Verantwortung für Kinder und junge Familien. Gemeinsam griffen die Kindergärtnerin und die Vorstände der WCH eG und AWO zur Schaufel.



Die Kinder begossen den Baum und schmückten ihn mit bunten Bändern. So wird die japanische Säulenkirsche am Helbersdorfer Hang zwischen den anderen frisch verschnittenen Bäumen prächtig gedeihen.

Für einen guten Start in den Sommer erhielt das „Kinderhaus Schmetterling“ neue Spielsachen und eine Geldspende von der WCH eG in Höhe von 500 EUR. Mit einem kleinen musikalischen Programm bedankten sich die Jüngsten bei ihren Eltern und allen fleißigen Helfern.

Kindertag im Kindergarten Schmetterling

Ab 09.30 Uhr bis gegen 11.00 Uhr wurden die Kinder von einem bunten Programm, gestaltet und organisiert durch die Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf in Zusammenarbeit mit der Werbeagentur KRAUSS-REINHARDT und in Abstimmung mit der Leiterin der Kita überrascht. Zunächst erschienen gegen 09.30 die Clowns Lotte und Knirps und animierten die Kinder zu verschiedenen Spielen. Neben Ringelreihe und Ratespaß waren Seifenblasen besonders begehrt. Abwechselnd wurde jede Gruppe zu einer Pause „gezwungen“, welche mit dem lauten Ruf „Eeeeeiiiiissss...“ von den Kindern gefeiert wurde. Der separate Eiswagen hatte verschiedene

Sorten für jedes Kind (und auch die Erwachsenen) parat. Die Kinder, welche von der Überraschung nichts geahnt hatten, bedankten sich beim Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG mit einem selbst gemalten großen Bild, welches seinen Platz im Eingangsbereich der Geschäftsstelle gefunden hat.

Zwischendurch hatten auch die Senioren vom angrenzenden Wohnblock eine Überraschung parat: selbstgebackener Kuchen. Mit den Senioren verbindet die Kinder die Musik. So besteht eine Singgruppe, welche in regelmäßigen Abständen miteinander musiziert. Anschließend wurde ein gemeinsames Mittagessen auf der weitläufigen Terrasse der Einrichtung eingenommen.

Der Nachmittag gehörte dann den Kindern und ihren Eltern. Im Rahmen einer Sternwanderung ging es für die Kinder über jeweils verschiedene Wege in den Stadtpark zum Treffpunkt Freilichtbühne. Hier warteten eine Gulaschkanone und weitere Überraschungen durch die Kindertagesstätte und die Eltern auf die Kinder. Allein schon die strahlenden Kinderaugen waren ein Genuss für alle Anwesenden und sind für uns Veranlassung genug, auch in Zukunft für die Kinder im Rahmen des uns Möglichen etwas zu tun.



RECHTSECKE

Kündigung von Mietverträgen bei Rückbauvorhaben Das Landgericht Berlin hat am 09.01.2007, Az: 63 T 132/06 wie folgt entschieden:

„Die ersatzlose Beseitigung von Wohnraum zur Beseitigung von erheblichem Leerstand aufgrund geänderter Nachfrage ist ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 BGB.“

Hintergrund dieser Entscheidung war, dass ein Mieter nach erfolgter Kündigung nicht zur Räumung und Herausgabe der Wohnung bereit war. Der Vermieter musste daher ein gerichtliches Verfahren einleiten.

In der Begründung der Entscheidung heißt es u.a., dass es dahinstehen kann, ob ein vollständiger Rückbau oder nur ein Teilrückbau des Objekts erfolgt. Beide Fälle erforderten eine Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter. Für die Begründung einer Kündigung wurde es als zulässig aber auch ausreichend angesehen, dass die Bezugnahme auf ein bestehendes Stadtbauprogramm im Kündigungsschreiben erfolgte. Eine Pflicht zum Anbieten von Ersatzwohnraum oder Übernahme von entstehenden Kosten durch den Vermieter stützt diese Entscheidung nicht.

Im Rahmen des Stadtbauprogramms erfolgen durch uns noch erforderliche Rückbaumaßnahmen. Seitens der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG wird auch weiterhin versucht, gemeinsam mit den betroffenen Mitgliedern/Mietern eine für beide Seiten tragbare Lösung zu finden.

Breitbandkabelnetz kontra terrestrisches Digitalfernsehen Mit seiner Entscheidung vom 20.07.2005 hat der Bundesgerichtshof (Az: VIII ZR 253/04) klargestellt, dass der Anschluss einer Wohnanlage an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz im Empfangsbereich des terrestrischen Digitalfernsehens eine Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB darstellt.

Ein Eigentümer einer 66 Einheiten umfassenden Wohnanlage beabsichtigte die Umstellung des analogen Empfangs über eine Gemeinschaftsantenne (5 Programme) auf ein rückkanalfähiges Breit-

bandkabelnetz, mit welchem damals 34 analoge Fernsehprogramme und etwa 30 Hörfunkprogramme in Stereoqualität sowie mit einem Decoder etwa 60 weitere digitale Programme empfangen werden können. Zukünftig war die Möglichkeit der Nutzung von interaktiven Diensten (Pay-per-View, Internet) vorgesehen. Gegen das Duldungsverlangen des Vermieters, welches mit einer Ankündigung der Mieterhöhung um monatlich 9,24 EUR versehen war, wendete sich ein Mieter mit der Begründung, dass seit Einführung des Digitalfernsehens der Fernsehempfang in gleicher Qualität, jedoch preiswerter mit einer Set-Top-Box möglich sei.



Der BGH hat in seiner Begründung ausgeführt, dass der Maßstab, nach dem beurteilt werden muss, ob der Wohnwert verbessert wird, nicht die Wertung des derzeitigen Mieters, sondern die Verkehrswertanschauung sei. Entscheidend sei daher die Frage, ob der Vermieter damit rechnen kann, dass die Wohnung nach Durchführung der Maßnahme von künftigen Mietinteressenten – bei im übrigen gleichen Konditionen – eher angemietet würde als eine vergleichbare Wohnung, bei der diese Maßnahme nicht durchgeführt worden ist. Unter Berücksichtigung dieses Maßstabes stellt der Anschluss an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache (§ 554 Abs. 2 Satz 1 BGB) dar. Im Vergleich zum terrestrischen Digitalfernsehen bietet ein Anschluss an ein Breitbandkabelnetz eine wesentlich größere Programmvielfalt und (noch) eine überlegene technische Qualität. Eine Wohnwertverbesserung liegt somit vor.

Die Duldungspflicht des Mieters erstreckt sich nach dieser Entscheidung nicht nur auf die Verlegung der Kabel in der Wohnung selbst, sondern auch auf die Durchleitung einer darüber befindlichen Wohnung.

Entscheidungen der Sozialgerichte:

Bundessozialgericht: Zur Frage der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft kann nicht in erster Linie auf die Tabelle zu § 8 des Wohngeldgesetzes zurückgegriffen werden, so das BSG in einem Urteil vom 07.11.2006 (B 7b AS 10/06 R, ebenso B 7b AS 18/06 R). Die Angemessenheit einer Unterkunft für Hilfebedürftige lässt sich nur beurteilen, wenn die konkrete Größe der Wohnung festgestellt wird. Hierbei ist für die Angemessenheit der Größe einer Wohnung auf die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurückzugreifen. Sodann ist der Wohnstandard festzustellen,



wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht. Als Vergleichsmaßstab ist dabei in erster Linie der Wohnungsstandard am konkreten Wohnort heranzuziehen. Ein Umzug in eine andere Wohngemeinde kommt im Regelfall nicht in Betracht. Im Rahmen der Berücksichtigung dieser Faktoren kommt es letztlich darauf an, dass das Produkt aus Wohnstandard/Wohnlage und Preis der Wohnung im Bereich der Angemessenheit liegt.

Erst wenn alle anderen Erkenntnismöglichkeiten ausgeschöpft sind, kann die Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz Berücksichtigung finden. Das Gericht weist darauf hin, dass es für frühere Sozialhilfebezieher keine Schonfrist für die Reduzierung der Unterkunftskosten gibt, wenn der Betreffende schon während der Geltung des alten Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) auf die unangemessenen Unterkunftskosten hingewiesen worden ist.

Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen in Celle: Der 7. Senat des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen hält für einen Alleinstehenden in Hannover Unterkunftskosten in Höhe von 385 EUR ohne Heizkosten für angemessen (Urteil vom 24.04.2007 Az. L 7 AS 494/05). Es sei Aufgabe der Behörde, wenn sie eine vertraglich vereinbarte Miete als zu hoch

ansehe, durch die Vorlage von Mietspiegeln oder anderen qualifizierten Mietdatenbanken nachzuweisen, dass genügend günstigerer Wohnraum vorhanden ist. Derartige Daten lägen für die Stadt Hannover jedoch nicht vor. Der Verweis auf einzelne Angebote in Zeitungsannoncen sei in der Regel nicht ausreichend. Mangels valider Erkenntnismöglichkeiten hat der 7. Senat die Feststellung einer Angemessenheitsgrenze in Anlehnung an die rechte Spalte der Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz zuzüglich eines Zuschlags von 10% zugunsten der Leistungsbezieher als gerechtfertigt angesehen. Das maßgebliche Kriterium für die angemessenen Mietkosten sei nicht das Datum der Bezugsfertigkeit der Wohnung sondern Lage, Ausstattung und die Nachfrage auf diesem Wohnungsmarktsegment. Es sei sinnvoll, für eine Gemeinde eine einheitliche Angemessenheitsgrenze je nach Haushaltsgröße ohne Rücksicht auf das Alter des Gebäudes zu bilden. Durch den Zuschlag von 10% würden u.a. die im Vergleich zu den aus dem Jahre 2001 stammenden Tabellenwerten enorm gestiegenen Wohnnebenkosten ausgeglichen.

Fazit:

Eine Entscheidung der Behörde sollte hinterfragt und nicht in jedem Falle hingenommen werden.

SONSTIGE BETRIEBSKOSTEN

Wir nehmen die aktuelle Umlagenabrechnung für das Jahr 2006, die unseren Mietern bereits vorliegt oder in den nächsten Wochen zugeht, zum Anlass, ausführliche Informationen zum Thema „Sonstige Betriebskosten“ zu geben.

Der Betriebskostenkatalog (§2 Betriebskostenverordnung) fasst unter Nr. 17 all jene Kosten zusammen, die nicht den ausdrücklich benannten anderen Kostenarten zuordenbar sind, aber ihrem Wesen nach den Anforderungen des §1 der Betriebskostenverordnung als umlegbare Betriebskosten entsprechen. Das heißt, neben dem Erfordernis wirksamer Vereinbarung müssen sie im Wesentlichen durch das Eigentum oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes bzw. Grundstückes laufend entstehen. Solche Arbeiten werden also in regelmäßigen Zeitabständen durchge-

führt, jedoch nicht zwingend jährlich, sondern durchaus auch in längeren Intervallen. So sind beispielsweise entsprechend SächsTechPrüfVO für bestimmte Anlagen Prüffristen von je 2 bis zu 10 Jahren einzuhalten.

Sonstige Betriebskosten sind in den Objekten der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG insbesondere die Wartungen an folgenden haustechnischen Anlagen:

- Blitzschutzanlagen
- Brandschutzanlagen (Feuerlöscher, Trockensteigleitungen)
- Sicherheitsanlagen (Rauchwarn- bzw. Rauchabzugsanlagen, Feuerwehr-Durchsage-Einrichtungen, Notstrom- bzw. Notlichtanlagen)
- Elektroanlagen (Allgemeinstromversorgung, Wohnungsinstallationen)

- Be- und Entlüftungsanlagen
- Warmwassergeräte und Anodenwechsel
- Gasgeräte und Gasinstallationen
- Fenster, Türen und Schließanlagen
- Wechselsprechanlagen sowie die
- Reinigung der Dachrinnen

Die Kosten solcher Arbeiten werden jährlich in Ihrer Umlagenabrechnung unter der Position „Sonstige Betriebskosten“ entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen verteilt. Dabei ist zu beachten, dass die Höhe dieser Kostenart aufgrund der unterschiedlichen Ausführungszeiträume der zugrunde liegenden Arbeiten üblicherweise von Jahr zu Jahr unterschiedlich ist. Grundsätzlich sind jedoch nur die oben aufgeführten Arbeiten mit den tatsächlich angefallenen Kosten enthalten.

AKTUELLE MITGLIEDERBEFRAGUNG DER WCH MIT GEWINNSPIEL

Würden Sie die Genossenschaft Ihren Bekannten empfehlen?

- ja nein

Wie bewerten Sie die Parkplatzsituation an Ihrem Haus / unmittelbaren Wohnumfeld?

- ausreichend Parkplätze vorhanden
 zu wenig Parkplätze vorhanden

Würden Sie einen kostenpflichtigen Parkplatz / Parkhaus / Garage in Anspruch nehmen?

- ja eventuell, je nach Höhe der Kosten
 nein

Was ist für Ihre Wohnzufriedenheit am wichtigsten?

Numerieren Sie von 1-7 (1 am wichtigsten) Ihre persönliche Reihenfolge. Bitte keine Mehrfachnennungen.

- die Wohnung das Haus die Wohnlage
 das Umfeld die Nachbarschaft
 die Höhe der Nutzungsgebühr (Preis-Leistungs-Verhältnis)
 die Betreuung durch die Genossenschaft

Welche Serviceleistungen würden Sie in Zukunft gern in Anspruch nehmen?

- Einkaufshilfe Kinderbetreuung
 Bügeldienst Wohnungsreinigung
 Mobile Kosmetikdienste (Friseur, Fußpflege usw.)

SERVICEBEREICH DER WCH

Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG

Helbersdorfer Str. 36
09120 Chemnitz

Service-Hotline:

Tel.: 0371-2759-0
Fax: 0371-2759-229

Email: info@wch-eg.de
www.wch-eg.de

Geschäftszeit:

Montag bis Freitag
8:00 bis 18:00 Uhr

Service-Zeit:

Montag-Freitag
8:00 bis 20:00 Uhr
Samstag
10:00 bis 16:00 Uhr

Vermietungsservice:

Montag-Freitag
8:00 bis 18:00 Uhr
und nach vorheriger Vereinbarung
Tel.: 0371-2759-145

Arbeitsgruppe Umzugsmanagement:

Tel.: 0371-2759-144

Havarie Hotline (24h):

Tel.: 03 71-2759-444

Wichtige Rufnummern

TV-Empfang:

Firma RFC
7:30 Uhr bis 17:00 Uhr
Tel.: 0371-5729-20
nach 17:00 Uhr
Tel.: 0371-50384

Aufzüge:

Firma Kone Garant Aufzugs GmbH
Tel.: 0371-4059-960

Polizei:

Revier West
Tel.: 0371-35150

Revier Süd

Tel.: 0371-52630

Bitte füllen Sie die aktuelle Mitgliederbefragung vollständig aus. Ihre Angaben werden anonym behandelt und nicht an Dritte weitergegeben. Unter allen Teilnehmern der Umfrage verlosen wir unter Ausschluss des Rechtsweges unabhängig von Ihrer Wertung 11 Preise. Einsendeschluß ist der 30.09.2007.

- 1. PREIS: PREIS IM WERT VON 100 EUR**
- 2. PREIS: PREISE IM WERT VON 2x 50 EUR**
- 3. PREIS: PREISE IM WERT VON 8x 25 EUR**

Name, Vorname

Straße:

Plz., Ort

Tel.Nr.:

www.wch-eg.de

Einwurf bitte in
Hausmeister-
briefkasten oder
Geschäftsstelle

Wohnungsbaugenossenschaft
Chemnitz-Helbersdorf eG
Stichwort: Umfrage
Helbersdorfer Str. 36
09120 Chemnitz